



GESCHÄFTS
BERICHT 20
19

DAS WIR SOLIDARISCH STÄRKEN
DAS IST UNS ALS GENOSSENSCHAFT
DER HÖCHSTE WERT



Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Zeiten in Deutschland und auf der ganzen Welt sind alles andere als leicht. Die Corona-Pandemie hat unser Leben auf den Kopf gestellt. Im Großen, in der Wirtschaft, aber auch im Kleinen, in unserem täglichen Leben, werden wir die Folgen noch lange spüren.

Die hinter uns liegenden Monate haben eindringlich gezeigt, wie wichtig die eigene Wohnung ist. Als Ort, an dem wir ausharren können, Ruhe finden, uns geborgen fühlen. Umso schlimmer, wenn Sorgen wegen der Miete entstehen, weil die Corona-Krise zu Kurzarbeit oder Einnahme-Ausfällen führt.

Das Wir solidarisch stärken – das ist uns als Genossenschaft der höchste Wert. Wir handeln deshalb in dieser Situation.

Die BBG unterstützt Mitglieder, die krisenbedingt ihre Mietzahlung plötzlich nicht mehr leisten können. Wir bitten Sie, melden Sie sich in diesem Fall bei uns, damit wir über mögliche Stundungen sprechen. Wir werden unser Möglichstes tun, um zu garantieren, dass wir alle gemeinsam gut über die Runden kommen.

Für das hinter uns liegende Geschäftsjahr weisen wir grundsätzliche Ergebnisse aus, getragen von viel Engagement in unserem Haus. Die neuen Wohnungen im Caspari-Viertel sind in der Vermietung. Wir investierten verstärkt in den Bestand, um gewachsene Wohnstrukturen aufzuwerten. Wir haben u. a. Treppenhäuser, Dächer und Vorplätze erneuert. Die Maßnahmen bringen keine Mieterhöhungen. Auch das ist gelebte genossenschaftliche Identität.

Unser Erfolg ist gemeinsamer Erfolg. Er ist auch ein Ausdruck Ihres Zutrauens in die BBG. Dafür danken wir Ihnen herzlich! Seien Sie versichert, wir machen engagiert weiter, gerade in fordernden Zeiten!

Das Wir solidarisch stärken – mit dieser grundsätzlichen Ausrichtung werden wir die Zukunft meistern.

Ihre

Karin Stemmer

Ihr

Hans-Joachim Jäger

Geschäftsbericht 2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	6
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	15
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	17
Mehrwert Genossenschaft	22
1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen	22
2. Dank	24
Jahresabschluss	26
1. Bilanz zum 31. Dezember 2019	26
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	28
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019	29
A. Allgemeine Angaben	29
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
D. Sonstige Angaben	36
Tochtergesellschaften und Beteiligungen	40
1. BBG-Service GmbH	40
2. BBG Senioren-Residenzen GmbH	41
3. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG	43
Auszug aus dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	44
Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019	45
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	47
Unsere Wahlbezirke	49

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Grundlagen des Unternehmens

Dieser Bericht basiert auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 20) und gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 22.120 Mitglieder (Stichtag 31.12.2019) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.406 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 401.203 m², 103 Gewerbeeinheiten und zwei Senioreneinrichtungen mit 234 Bewohnerplätzen.

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handelt die BBG in erster Linie zum Wohl ihrer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft. Die Spareinlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um Werte zu erhalten und neu zu schaffen. Das Geschäftsmodell der BBG ist trotz guter Nachfragesituation nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit unserem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Die BBG investiert zum Vorteil der Mitglieder kontinuierlich in den eigenen Bestand und dessen Weiterentwicklung.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Hausbewirtschaftung

Seit über 130 Jahren steht unsere Genossenschaft für Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität im Mietwohnungsbau. In den kommenden Jahren werden wir im Rahmen unserer mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Qualitätsstrategie und im Hinblick auf notwendige Bauerneuerung weiterhin Neubaumaßnahmen auf den Weg bringen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich unseren Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Braunschweig unverändert gegeben. Das Marktumfeld hat sich weiterhin positiv entwickelt. Der Wohnungsmarkt in Braunschweig ist im Vergleich zu anderen Großstädten weiterhin günstig. Die Grundnutzungsgebühren bei der BBG wurden im Berichtszeitraum auf Grundlage des Mietspiegels erhöht und betrugen im Dezember 2019 durchschnittlich 5,81 EUR/m² (inkl. Neubau) nach 5,61 EUR/m² im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2019 sehr positiv. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 2,2 % unter dem Vorjahresniveau (2,5 %). Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrißbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächliche vermietungsbedingte Leerstand lag in 2019 bei nur 0,58 %. Die Fluktuationsquote lag mit 8,5 % unter dem Vorjahresniveau (9,2 %).

Im Bereich unseres Kerngeschäftes Hausbewirtschaftung erzielten wir im Jahr 2019 ein Jahresergebnis in Höhe von 4.386 TEUR. Die Gesamtaufwendungen betrugen 38.364 TEUR. Die Kosten hielten wir damit insgesamt auf dem Niveau der letzten Jahre. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung umfassten ein Jahresvolumen von 42.750 TEUR. Die sehr moderate Anpassung der Grundnutzungsgebühr und niedrige Zinsen für Fremdkapital wirkten sich positiv aus. Die Steigerung der Instandhaltungsleistungen und die infolge der Neubautätigkeit steigenden Abschreibungen auf Sachanlagen wirkten sich aufwandserhöhend aus. Die Erlösschmälerungen auf die Grundnutzungsgebühren haben sich gegenüber 2018 um 192 TEUR erhöht. Die Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 670 TEUR resultiert im Wesentlichen aus der Vollausswirkung der Erstvermietung des Neubaus in der Greifswaldstraße sowie der Anpassung der Grundnutzungsgebühren und den gesunkenen Zinsaufwendungen.

Die ausgezeichnete Auslastung sehen wir als Ergebnis unserer aktiven Geschäftsstrategie – die sich gleichermaßen an den Bedürfnissen von Familien, Alleinstehenden, Senioren und Studierenden orientiert. Zusammen mit unserem soliden Bewirtschaftungsergebnis und der absehbar positiven Entwicklung unserer Stadt sehen wir beste Voraussetzungen, um auch in Zukunft eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung zu realisieren.

Die Kennzahlen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2019 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2018 TEUR
Sollmieten	31.256	31.474	30.028
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-698	-817	-625
Instandhaltungskosten	-9.564	-10.429	-9.733
Zinsaufwendungen	-4.306	-3.444	-3.944
Jahresüberschuss	3.149	3.413	2.889

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr haben wir unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant. Die Sollmieten steigerten sich gegenüber 2018 um 1.446 TEUR. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich um 192 TEUR. Hauptursache war die sich im Umbau befindliche ehemalige Senioreneinrichtung in der Reuterstraße, dort entstehen im Rahmen der Maßnahme 18 neue Wohnungen. Die Leistungen für Instandhaltung konnten um 696 TEUR erhöht werden. Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 500 TEUR gesunken. Das Jahresergebnis liegt mit 264 TEUR über dem geplanten Wert. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 34,80 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 30,92 EUR/m²) aufgewendet. Das Finanz- und Beteiligungsergebnis stellte sich aufgrund geringerer Gewinnabführung der

BBG-Service GmbH und der gesunkenen Verlustübernahme der BBG Senioren-Residenzen GmbH um 50 TEUR geringer dar als im Vorjahr. Das neutrale Ergebnis liegt, bedingt durch geringere Erträge aus Anlagenverkäufen und höheren Abbruchkosten, um 459 TEUR unter dem Vorjahresniveau.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens anhaltend positiv, da der Wohnungsbestand durch Neubau erweitert, die Instandhaltung gesteigert, die Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage stabilisiert wurde.

Die Instandhaltungskosten verteilen sich wie folgt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Laufende Instandhaltung	4.976	5.144
Leistungen des Regiebetriebes	590	586
Großinstandhaltung	3.942	2.892
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	921	1.111
Gesamt	10.429	9.733

Unsere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung konnten wir erneut gegenüber dem Vorjahr um 696 TEUR steigern.

2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der kontinuierliche Erneuerungsprozess der Braunschweiger Baugenossenschaft eG setzte sich weiterhin differenziert in Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fort.

Im innenstadtnahen Caspari-Viertel in Braunschweig entstehen 94 Wohnungen mit Tiefgarage nach dem KfW 55-Standard. Dies ist das größte Neubauvorhaben der BBG seit den 1970er Jahren und folgt unserer Strategie der sukzessiven Bestandserneuerung. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 25 Mio. EUR. Der Wohnungsmix beinhaltet Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die in vier Abschnitten von Februar bis Oktober 2020 bezogen werden. Ein zweiter Bauabschnitt im Caspari-Viertel ist für die kommenden Jahre geplant. Grundstücksankäufe hierfür wurden bereits getätigt.

Im Rahmen des Masterplans Schuntersiedlung verfolgten wir weiterhin unsere Strategie, die Siedlung zeitgemäß weiterzuentwickeln. Neben der Modernisierung einzelner Wohnungen sind Abbruch und Neubau grundlegende Bestandteile der Sanierungsstrategie. Dabei ist der Erhalt des ursprünglichen Charakters der Siedlung weiterhin die wesentliche Prämisse. Doppelhaushälften in der Theisenstraße 44/45 wurden im Neubau fertiggestellt und sind bezogen. Parallel wurde mit dem Bau von 30 Wohnungen in der Simonstraße 2–7, sowie mit fünf Wohnungen in der Gmeinerstraße 10 begonnen.

Unverändert setzten wir unser Modernisierungsprogramm im Bereich der Kaland-, Virchow- und Sophienstraße fort. Der Anspruch, die konventionelle Dämmung der Fassaden zur energetischen Ertüchtigung im Kontext des historischen Erscheinungsbilds zu gewährleisten und die erhaltenswerte Jugendstil- und Art-Deco-Elemente neu aufleben zu lassen, ist und bleibt eine große Herausforderung.

In der Broitzemer Straße 235 wurde mit den Umbaumaßnahmen der Gewerbefläche zu Wohnungen begonnen.

Ebenso wurde mit der Planung zur Umnutzung der Gewerbefläche der ehemaligen Senioreneinrichtung in der Reuterstraße 5 zu Wohnzwecken begonnen.

Am Lehmanager 11–13 wurden die Fassadenarbeiten, Balkonsanierung, Dachdämmung und Außenanlagen fertiggestellt. Auch die Baumaßnahmen in der Wipperstraße 2–12, sprich Fassadenarbeiten, Dachdämmung und Außenanlagen, wurden fertiggestellt.

Am Jenastieg 5 wurden die Fluchtbalkone umfangreich und kostenintensiv beton-technisch saniert. Neue Haustüren wurden in der Mauernstraße eingebaut ebenso wie neue Hofeingangstüren am Altstadttring. Weiterhin wurden diverse Kanalsanierungen durchgeführt und etliche Gebäude mit neuen Elektrohausanschlüssen und neuem Treppenhauslicht versehen. Auch in die Außenanlagen wurde investiert. Neben der Erneuerung von Spielplätzen wurde der in die Jahre gekommene Platz vor der Kalandstraße 12 neu gestaltet. Neben seiner Hauptfunktion als Feuerwehrezufahrt wurde der Platz u. a. mit Fahrradhäusern und neuen Grünanlagen optisch aufgewertet.

Insgesamt wendeten wir im Berichtsjahr Beträge für Bestandspflege und Modernisierung wie folgt auf:

	2019 TEUR	2018 TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	10.429	9.733
2. Für Neubau	11.104	12.046
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	4.632	3.489
Gesamt	26.165	25.268

Die Finanzierung der Investitionen des Anlagevermögens erfolgte neben der Valutierung von Darlehen durch den Einsatz von Spareinlagen und Eigenmitteln.

2.3 Mitglieder und Geschäftsanteile

Unseren Mitgliedern ist der Genossenschaftsgedanke aufgrund der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen heute wichtiger denn je. Genossenschaftlicher Mehrwert zeigt sich auch in regelmäßigen Infoabenden in den Vermietungsbezirken, den Einkaufsvorteilen durch unsere Mitgliederkarte und durch das vielfältige Angebot für Jung und Alt. Themen-Workshops zum Austausch und Informationsveranstaltungen mit und für unsere Vertreter*innen erfreuen sich regen Interesses. Zusätzlich bereichern Kooperationen mit sozialen und kulturellen Einrichtungen in den Quartieren das Leben in den Nachbarschaften. Unsere wichtige VertreterInnenversammlung sichert für unsere Mitglieder zudem demokratische Mitbestimmung im gesetzlichen Rahmen des GenG.

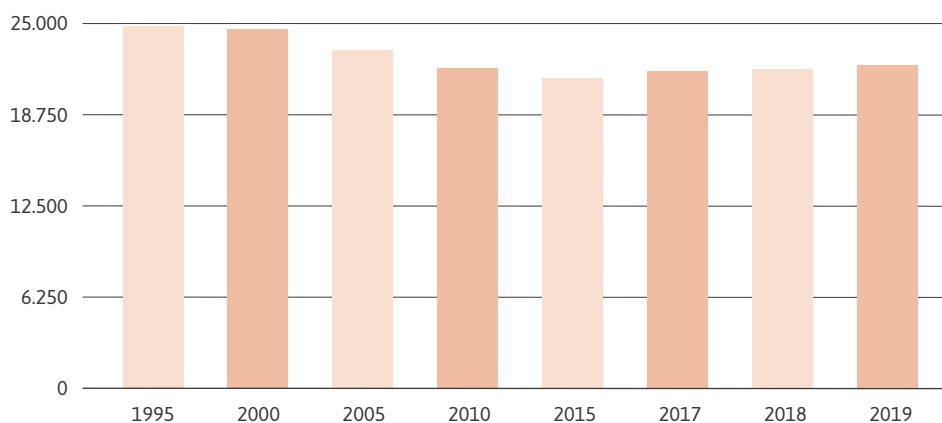
Am 31.12.2019 hatte die Braunschweiger Baugenossenschaft eG 22.120 Mitglieder mit insgesamt 46.845 Geschäftsanteilen. Die Zahl der Mitglieder hat sich um 199 und die Zahl der Geschäftsanteile um 4.181 erhöht.

Die Summe der Geschäftsguthaben aktiver Mitglieder betrug zum Bilanzstichtag 25.470 TEUR gegenüber 23.166 TEUR im Vorjahr.

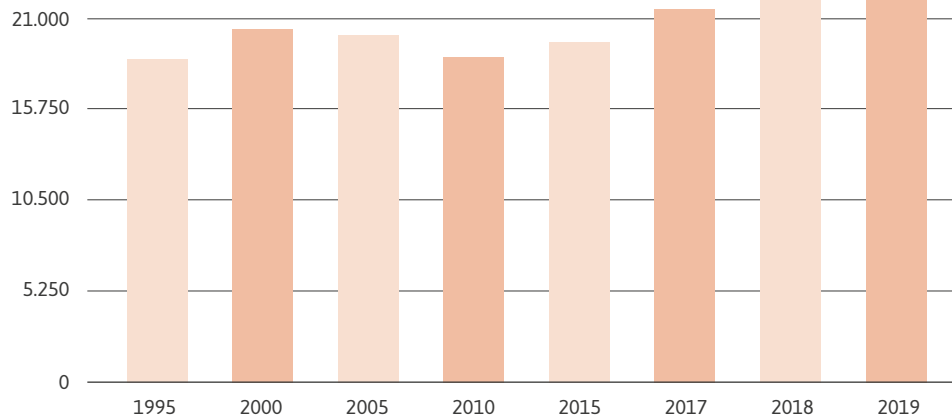
Die Anzahl der Mitglieder und der Geschäftsanteile hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Genossenschaftsanteile
Stand am 01.01.2019	21.921	42.664
Zugänge	926	5.452
Abgänge	727	1.271
Stand am 31.12.2019	22.120	46.845

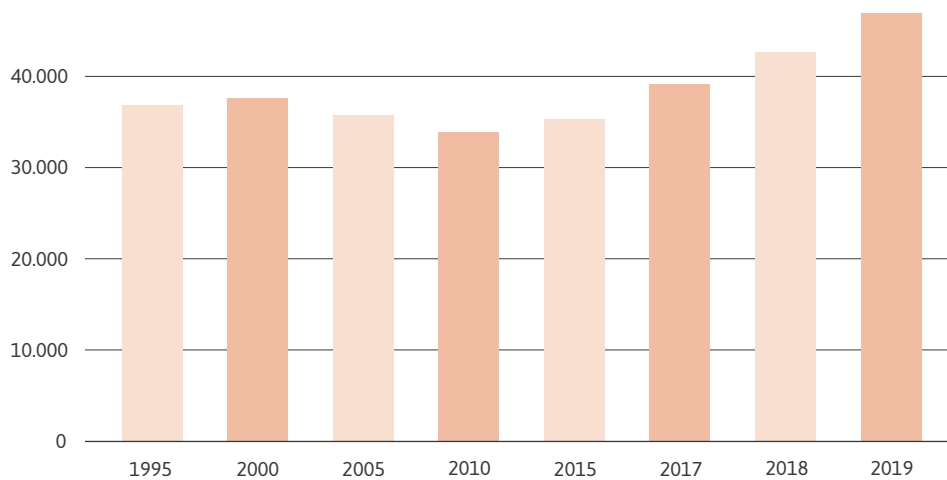
ANZAHL DER MITGLIEDER



GESCHÄFTSGUTHABEN IN TEUR



ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE



2.4 Spareinlagen

Als Baugenossenschaft verfügen wir über eine eigene Spareinrichtung, um unsere Zukunft auch unabhängig von der jeweiligen Lage an den Geldmärkten gestalten zu können.

Die Spareinlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um bestehende Werte zu erhalten und neue zu schaffen. Den Anleger*innen bieten wir im Gegenzug Sicherheit durch die Beteiligung an Realwerten mit einem Höchstmaß an Regionalität und Solidität, ohne Spekulationen, Kredit- und Auslandsgeschäfte.

In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase bieten wir zudem vergleichsweise gute Zinsen. Eine übersichtliche, klar verständliche Produktpalette und tragfähige, langjährige Kundenbeziehungen schaffen zudem eine solide Geschäftsbasis.

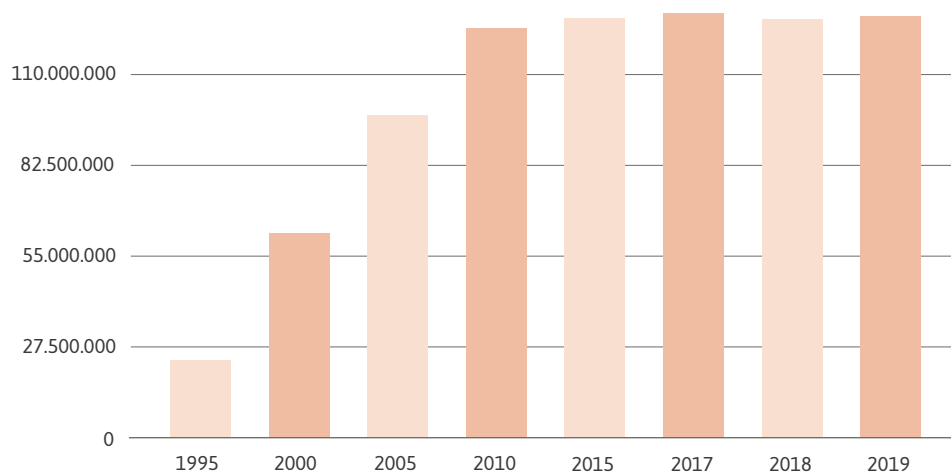
BBG-Mitglieder nutzen weiterhin die ausgewogenen Zinskonditionen der Spareinrichtung. Das angelegte Kapital wird ausschließlich in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und damit in eigene Werte investiert. Die Spareinlagen sind im Berichtszeitraum im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung um 0,8 Mio. EUR auf 127,7 Mio. EUR gestiegen.

Zurzeit nutzen rund 4.700 Sparer*innen die Spareinrichtung.

Die Spareinlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Entwicklung der Spareinlagen	TEUR
Bestand am 01.01.2019	126.868
Zugang durch Einzahlungen und Zinsgutschriften	3.251
Abgang durch Auszahlungen	2.429
Stand am 31.12.2019	127.690

ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN IN TEUR



Zur Sicherung der anvertrauten Mittel halten alle deutschen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung einen gemeinsamen Fonds beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V.. Die BBG beteiligte sich im Geschäftsjahr mit einem Sicherungsbeitrag von 51,3 TEUR. Den Statuten gemäß gaben wir zudem ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebtrag von aktuell 1.192,3 TEUR.

Über die Fondsgarantie hinaus gewährleistet die Braunschweiger Baugenossenschaft eG die Sicherung der Spareinlagen der Mitglieder durch die Haltung sicherer, beleihungsfähiger Wertpapiere und durch ein werthaltiges Anlagevermögen.

2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Mit den beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften, der BBG-Service GmbH und BBG Senioren-Residenzen GmbH, verfügt die Genossenschaft über zwei Gesellschaften, die auch im Geschäftsjahr 2019 einen maßgeblichen Anteil am Service- und Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder erbrachten.

Mit der BBG-Service GmbH verfügt die Genossenschaft über eine leistungsfähige Tochtergesellschaft, die im Wesentlichen die Bereiche Medienversorgung und Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten für den gesamten Liegenschaftsbestand der Genossenschaft durchführt. Das Jahresergebnis der Gesellschaft lag mit 64 TEUR geplant um 245 TEUR unter dem Vorjahresergebnis und begründet sich mit der Umstellung und Neuausrichtung im Bereich der Abrechnungssysteme für die Wärme- und Wasserkostenabrechnung.

Die im Jahr 2004 gegründete BBG Senioren-Residenzen GmbH steht im Kern für das Thema „Gut Wohnen im Alter“. In der Einrichtung in der Tuckermannstraße (145 Bewohnerplätze) und in der 2018 neu eröffneten Einrichtung in der Greifswaldstraße (89 Bewohnerplätze) erhalten Senioren eine sehr gute Versorgung, wie uns immer wieder durch die Bewertung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen testiert wird. Das Ergebnis des Geschäftsjahres wurde im Wesentlichen durch Anlaufkosten der Einrichtung in der Greifswaldstraße beeinflusst. Zudem konnte bisher ein Wohnbereich aufgrund des Fachkräftemangels nicht in Betrieb genommen werden.

Die komplette Inbetriebnahme ist für das Geschäftsjahr 2020 geplant. Pensionsverpflichtungen werden weiterhin auf das Ergebnis Einfluss nehmen. Das Jahresergebnis der Gesellschaft betrug -525 TEUR.

Die Beteiligungsgesellschaften Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG und die dazugehörige Verwaltungsgesellschaft erwirtschafteten im Berichtsjahr wie in den Vorjahren auch positive Ergebnisse.

2.6 Organisation, EDV und Personal

Zum Jahresende 2019 arbeiteten 96 Mitarbeiter*innen bei der BBG. Sie haben – zusammen mit dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates – maßgeblich dazu beigetragen, dass wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können.

Als mitgliederstärkste Baugenossenschaft in Braunschweig sind wir ein verlässlicher Arbeitgeber und investieren kontinuierlich in die Personalentwicklung. Wir sind 2019 als „Zukunftgeber“ zertifiziert und als attraktiver Arbeitgeber ausgezeichnet worden. Neben der beständigen Stärkung unserer Arbeitgebermarke in der Region verpflichtete sich die BBG weiterhin auf eine individuelle Perspektive für ihre Beschäftigten – von der Ausbildung bis zur Rente. Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann ist unsere Hauptaufgabe in der Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr drei jungen Menschen eine erstklassige Ausbildung zu bieten. Im Jahr 2019 waren neun Auszubildende bei der BBG. Neben der

betrieblichen Praxis und dem Unterricht in der Berufsschule in Springe absolvierten sie den praxisorientierten Fernunterricht des Europäischen Bildungszentrums in Bochum. Zwei junge Frauen und ein junger Mann schlossen ihre Ausbildung im letzten Jahr mit sehr gutem Ergebnis ab. Alle ausgelernten Immobilienkaufleute konnten wir erfreulicherweise weiterbeschäftigen.

Die Zahl unserer Beschäftigten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Mitarbeiter*innen	Vorjahr
Verwaltung	79	73
- davon technische Abteilung	14	12
- davon teilzeitbeschäftigt	16	13
Regiebetriebe	10	12
Hausmeister	5	2
Sonstige (Reinigungskräfte u. ä.)	2	3
Gesamt	96	90

Personalstand per 31.12.2019

Alter in Jahren	Männlich	Weiblich
Unter 20	3	2
Zwischen 20 und 30	3	16
Zwischen 30 und 40	2	10
Zwischen 40 und 50	8	17
Zwischen 50 und 60	15	12
Über 60	5	3
Gesamt	36	60

2019 war erneut von der EU-Datenschutz-Grundverordnung geprägt. Unser zertifizierter Datenschutzbeauftragter und die internen Verantwortlichen sorgen kontinuierlich für gesetzeskonforme Neuregelungen und schulen alle Mitarbeiter*innen entsprechend. Eine Anpassung der Organisation an die neue Gesetzeslage ist erfolgt.

Der Datenschutz ist eng mit der IT-Sicherheit verbunden. Im Geschäftsjahr 2019 wurden erneut umfängliche technische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Der Sicherungsaufwand nimmt kontinuierlich zu und stellt uns im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung vor weitere Herausforderungen, denen wir verantwortungsvoll begegnen.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	141,9	0,0	90,3	0,0	51,6
Sachanlagen	251.373,0	84,4	240.005,6	83,4	11.367,4
Finanzanlagen	2.378,3	0,8	3.101,4	1,1	-723,1
Umlaufvermögen langfristig	8,9	0,0	13,4	0,0	-4,5
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	11.355,4	3,8	10.794,0	3,8	561,4
Übrige kurzfristige Aktiva	32.699,7	11,0	33.614,5	11,7	-914,8
Bilanzsumme	297.957,2	100,0	287.619,2	100,0	10.338,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Bilanzielles Eigenkapital	57.450,6	19,3	52.287,1	18,2	5.163,5
Fremdkapital, langfristig					
Pensions- und andere langfristige Rückstellungen	12.614,8	4,2	12.651,6	4,4	-36,8
Langfristige Verbindlichkeiten	193.835,8	65,1	191.917,4	66,7	1.918,4
Kurzfristige Fremdmittel	34.056,0	11,4	30.763,1	10,7	3.292,9
Bilanzsumme	297.957,2	100,0	287.619,2	100,0	10.338,0

Das Anlagevermögen betrug 85,2 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 5.163,5 TEUR zu. Die Eigenkapitalquote betrug 19,3 % (Vorjahr: 18,2 %). Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Hauptaufgabe unseres Finanzmanagements liegt darin, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, aus unserer intensiven Investitionstätigkeit sowie gegenüber unseren Sparerinnen und Sparern und den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 646,9 TEUR weitere Liquidität geschöpft werden kann, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Mit Hilfe von drei Forward-Swap-Verträgen wurden im Geschäftsjahr 2005 die Zinsänderungsrisiken, die im

Jahr 2009/2010 zur Prolongation anstehende Finanzierungsmittel betrafen, abgesichert. Zwei der Verträge sind im Geschäftsjahr ausgelaufen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich zum einen um Spareinlagen unserer Mitglieder und zum anderen um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,0 % nach 2,4 % im Vorjahr. Die Kapitaldienstquote lag bei 23,6 % gegenüber 25,7 % im Vorjahr.

Den nachfolgenden Auszug aus der Kapitalflussrechnung, der einen Überblick über die Mittelherkunft und die Mittelverwendung zeigt, haben wir zum Bilanzstichtag nach den Vorschriften des Rechnungslegungsstandards DRS 21 erstellt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Jahresüberschuss	3.412,6	2.889,5
Cashflow nach DVFA/SG	10.714,8	10.006,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.745,6	12.379,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.265,6	-15.224,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.816,8	-88,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-703,2	-2.934,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.908,4	8.842,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.205,2	5.908,4

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr wesentlich durch das gestiegene Jahresergebnis, höhere Abnahmen der kurzfristigen Rückstellungen und der sonstigen Aktiva, die höhere Zunahme der kurzfristigen Passivposten sowie höhere Ertragssteuerzahlungen beeinflusst.

Die Veränderung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultierte wesentlich aus niedrigeren Investitionen und Veräußerungen aus dem Bereich des Anlagevermögens.

Auf den Cashflow der Finanzierungstätigkeit wirkten sich Einzahlungen auf Geschäftsguthaben, höhere Darlehensvalutierungen für Neubauvorhaben, höhere außerplanmäßige Tilgungen sowie niedrigere Darlehenszinsen aus.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende in Höhe von 591,1 TEUR ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Der Finanzmittelbestand (ohne Wertpapiere) betrug zum Bilanzstichtag aufgrund zu erwartender Abflüsse aus Investitionstätigkeit 5.205,2 TEUR. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren ist bei gewohnt sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gegeben.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelte sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren weiterhin sehr positiv. Der Jahresabschluss weist ein Ergebnis in Höhe von 3.413 TEUR aus und liegt damit geplant über dem Vorjahresniveau.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die Ertragslage, gegliedert nach Betriebsfunktionen:

Leistungsbereich	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	4.386,4	3.716,3	670,1
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-75,1	-95,9	20,8
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	409,5	88,2	321,3
Betriebsergebnis	4.720,8	3.708,6	1.012,2
Finanzergebnis	-509,0	-458,8	-50,2
Neutrales Ergebnis	-539,8	-80,6	-459,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.672,0	3.169,2	502,8
Steuern von Einkommen und Ertrag	-259,4	-279,7	20,3
Jahresüberschuss	3.412,6	2.889,5	523,1

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr infolge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp einer rechnerischen Rezession entkommen. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale infolge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,6 % höher als im Vorjahr.

Den stärksten Zuwachs in Deutschland verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

Die deutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht.

Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Mio. EUR und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) liegen.¹ Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom privaten Konsum. Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Mrd. EUR.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland.

Den Bauunternehmen fehlt jedoch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum betrifft maßgeblich die prosperierenden Regionen der Republik und richtet sich insbesondere auf das Segment

¹ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

des Mietwohnungsbaus für Haushalte mit kleinen bis mittleren Einkommen. Diese Entwicklung ist in Braunschweig als Schwarmstadt deutlich spürbar. Hier sind in den letzten zehn Jahren knapp 21.000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden. Die Beschäftigtenzahl hat sich allein 2018 um 2.276 auf 130.103 erhöht. Die Branche profitiert davon sowohl im Kerngeschäft der Vermietung als auch in weiteren immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern.

Die BBG verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt aus den Baualtersklassen der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts und der 1950er bis 1970er Jahre. Rund 80 % der Wohnungen sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 m² und 75 m² Wohnfläche. Als nachhaltiger Bestandshalter besteht die zentrale Herausforderung weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels. Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in allen Quartieren wird infolge der Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen. Daneben bleiben die energetischen Maßnahmen wesentlicher Bestandteil der Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit. Hierfür ist es erforderlich, Wohnraum für die Realisierung dieser Maßnahmen frei zu halten. Daher werden deutliche Erlösschmälerungen wegen modernisierungsbedingter Leerstände auch im laufenden Geschäftsjahr ausgewiesen. Weitere Anforderungen resultieren aus dem gesellschaftlichen Wandel mit einem erkennbaren Trend zur Singularisierung und einer absehbar abnehmenden Wohnkaufkraft künftiger Rentnergenerationen.

Daneben entwickeln sich differenzierte neue Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt, die bei der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft Berücksichtigung finden und neue Wohnformen unter dem Dach der BBG erproben.

Zentrale Kernaufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Wir verfolgen dabei eine Bewirtschaftungsstrategie mit sozialer Verantwortung und differenziertem Angebot. Mit den Beschlüssen zu dem Strategiepapier „BBG 2025“ streben wir eine ausgewogene Qualitäts- und Wachstumsoffensive an. Kernpunkte der Strategie sind, neben der Ausweitung des eigenen Bestands durch jährlich durchschnittlich 50 Wohnungen im Neubau, maßgeblich die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortzuführen. Unsere genossenschaftliche Mietenpolitik setzt dabei auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen. Mit ihrer Neubauplanung reagiert die BBG auch auf den gemeinsamen Prozess mit der Stadt Braunschweig im Bündnis für Wohnen und zeigt sich so als verlässlicher und sozialverantwortlicher Partner in der Stadtentwicklung.

Die wohnungspolitische, abwartende Haltung der vergangenen Dekade hat in Deutschland dazu geführt, dass deutlich zu wenige Wohnungen im Niedrigpreissegment neu gebaut wurden. Inzwischen ist die Förderkulisse auf Bundes- und Landesebene in Bewegung gekommen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird sich gleichwohl nicht in kurzer Frist beheben lassen. Für die wohnungswirtschaftliche Verbandsarbeit bleibt es vorrangige Aufgabe, die Förderinstrumente mit Land und Kommunen kritisch zu diskutieren und auf die sich weiter öffnende Schere zwischen Kosten- und Eingangsmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hinzuweisen. Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden

für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG ist für die Herausforderungen der Zukunft gut aufgestellt. Ihre Eigenkapitalausstattung ermöglicht ihr angemessene Reaktionszeiten bei notwendigen Investitionen. Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht. Notwendige Kreditneuaufnahmen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind für die BBG gut darstellbar. Das anhaltend niedrige Zinsniveau begünstigt dabei ein Wachstum bzw. die Bestandserneuerung durch Neubau. Vor diesem Hintergrund erstellt die Genossenschaft 94 Neubauwohnungen im Caspari-Viertel in der Braunschweiger Nordstadt mit einem Investitionsvolumen von rund 25 Mio. EUR, die in 2020 bezugsfertig sein werden. Grundstücke für einen zweiten Bauabschnitt in diesem Gebiet wurden erworben und weitere Neubauhvorhaben für die nächsten Jahre sind in Prüfung. In der Simonstraße 2–7 befinden sich derzeit 30 Wohnungen nach Abriss im Bau mit einem Investitionsvolumen von rund 5,5 Mio. EUR. Die Projektentwicklung von Wohnungen für den eigenen Bestand wird allerdings durch eine rasante Kostenentwicklung begleitet, die die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben an kritische Grenzen führt und auch die zeitliche Verschiebung von Projekten zur Folge haben kann.

Die hohe Service- und Dienstleistungsqualität unserer Genossenschaft durch gute Erreichbarkeit und die ausgeprägte Dienstleistungsorientierung der Kundenbetreuungsteams mit eigenen Hausmeistern, den Ansprechpartnern in der Spareinrichtung und der Verwaltung sichern das Kerngeschäft, auch unter weiter steigenden Anforderungen in den Märkten.

Für die mittelfristige Zukunft wird ein weiterer, allerdings sehr moderater Anstieg der Grundnutzungsgebühren erwartet. Ertragssteigerungen werden auch genutzt, um satzungskonform notwendige Rücklagen bilden zu können. Die Planung für das Geschäftsjahr 2020 sieht bei Sollmieten von 32.697 TEUR Erlösschmälerungen von 784 TEUR, Instandhaltungsleistungen von 10.637 TEUR, Zinsaufwendungen von 3.475 TEUR und einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.553 TEUR vor. Unsere Ertragslage ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer Dividende an die Mitglieder und die Bildung von Rücklagen für verschlechterte Marktverhältnisse. Unsere strategische Wirtschaftsplanung für die Jahre 2020 bis 2028 zeigt deutlich die positive Entwicklung der Genossenschaft. Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neu- und Umbauten hat die BBG im Geschäftsjahr 2020 im Wirtschaftsplan 35.191 TEUR vorgesehen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt durch den Einsatz von Eigenmitteln, Spareinlagen und der Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln.

Kerngeschäft unserer Genossenschaft bleibt die ergebnissichernde Hausbewirtschaftung. Unsere Töchter, die BBG-Service GmbH sowie die BBG Senioren-Residenzen GmbH, bieten im Sinne eines genossenschaftlichen Mehrwertes weiterhin vielfältige Service- und Dienstleistungen für unsere Mitglieder.

Chancen für die weiterhin positive Geschäftsentwicklung sehen wir insbesondere in der weiter erfolgreichen Absenkung des Leerstandes durch die kontinuierlich erfolgenden Maßnahmen zur Bestandsverbesserung. Ergebnisse aktueller Studien

zur Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes einschließlich der Haushalts- und Einwohnerentwicklung prognostizieren zudem eine positive Wohnungsmarktentwicklung für Braunschweig, eine Veränderung ist mittelfristig nicht zu erwarten, jedoch muss genau beobachtet werden, wie sich die Haushaltszahlen tatsächlich entwickeln.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung verfügt die Braunschweiger Baugenossenschaft eG über ein Risikomanagementsystem, das den Anforderungen der MaRisk der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht entspricht. Die bei der BBG implementierte Aufbau- und Ablauforganisation sowie Risikosteuerungs- und Controlling Prozesse, insbesondere bestehend aus dem Internen Kontrollsystem (IKS), dem Controlling- und Informationssystem und unserem kontinuierlich weiterentwickelten elektronischen Organisationshandbuch, haben sich als leistungsstark herausgestellt und tragen zur positiven Entwicklung der Genossenschaft bei. Im Hinblick auf die Einlagenhöhe unserer Spareinrichtung sind wir gesetzlich verpflichtet, eine bedeutende Liquiditätsreserve vorzuhalten. Die liquiden Mittel werden in einem Spezialfonds verwaltet, dessen Entwicklung aufgrund seiner Bedeutung einer laufenden Überwachung im Rahmen des Risikomanagements unterliegt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Insgesamt bewerten wir die zu erwartenden Risiken aber als nicht bestandsgefährdend für die Genossenschaft.

Braunschweig, den 28.02.2020
Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Der Vorstand



Stemmer



Jäger

Mehrwert Genossenschaft

1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen

Was bedeutet genossenschaftliche Leistungsstärke? Wir meinen, drei Dinge machen uns aus. Zunächst sorgen wir für Wohnungen, in denen man gerne lebt. Dann investieren wir in ein lebenswertes soziales Umfeld unserer Liegenschaften. Nicht zuletzt ermöglichen wir alternative Wohnformen und Wohnen im Alter – damit Menschen aller Couleur bei uns etwas Passendes finden.

Neues aus dem Mitgliederwesen

Im Berichtsjahr haben wir zahlreiche Veranstaltungen und Initiativen auf die Beine gestellt – für ein starkes Miteinander in der BBG. Hier einige Beispiele:

Im Siegfriedviertel existiert die Spaziergruppe „3000 Schritte“ schon länger. Einmal wöchentlich bricht die geführte Gruppe auf, um das Quartier zu erkunden – und in Bewegung zu kommen. Seit Mai 2019 offerieren wir das Angebot auch im Heidberg. Die Teilnahme ist kostenlos.

Nicht nur die Kunden sind König – bei uns sind es die Mitglieder. Letztes Jahr nahmen wir das Motto wörtlich. Auf dem Sommerfest im Quartier Heidberg haben wir unsere Mitglieder in den Mittelpunkt gerückt. Wir bauten auf dem Erfurtplatz ein Podest mit einem Thron. Von ihm aus konnten alle Interessierten uns sagen, was sie sich für ihren Stadtteil wünschen. Die Aktion war ein voller Erfolg. Wichtige Anregungen kamen bei uns an. Es ging u. a. um eine Busverbindung, öffentliche Toiletten und die Bitte, auf dem Wochenmarkt weniger Plastik zu verbrauchen.

Großes Interesse weckte die Mitgliederfahrt nach Hamburg. Wir fuhren im März 2019 mit 150 Menschen in drei Bussen in die schöne Elbstadt. Erst ging es zusammen auf große Hafenrundfahrt, dann lernten wir die Elbphilharmonie kennen – das kulturelle Wahrzeichen der Stadt. Anschließend blieb noch genug Zeit, einige weitere beliebte Sehenswürdigkeiten zu erkunden.

Ebenfalls ein großer Erfolg war unsere Aktion Musterwohnung. Die Wohnungen im Caspari-Viertel werden seit Beginn 2020 nach und nach bezugsfertig. Bereits im Herbst 2019 haben wir eine Musterwohnung eingerichtet – und 800 Interessierte zur Besichtigung eingeladen. Die Zustimmung war groß, es fanden sich gleich 142 Interessierte. Bis November 2020 sind 94 Einheiten zu vergeben.

Außerdem profitierten Mitglieder auch 2019 von vielen Vergünstigungen beim Einkauf mit der BBG-Mitgliederkarte. Auch das ist genossenschaftlicher Mehrwert.

Solidarisch mit dem Planeten

Zu unserem Selbstverständnis gehört es, die Umwelt nicht unnötig zu belasten. Diese Aufgabe nehmen wir ernst. Wir setzen sie um, indem wir grundsätzlich auf Instandhaltung und Modernisierung in den Bestand setzen, wo immer dies möglich ist.

Ein weiterer Schwerpunkt ist der Einsatz moderner Energieversorgung in unseren Neubauten. Ein Beispiel sind hier die neuen Wohnungen im Caspari-Viertel. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt überwiegend über Solarkollektoranlagen und Luft-Wasser-Wärmepumpen, nur zu Spitzenlasten unterstützt eine Gasbrennwertanlage. Wir erreichen so Energieeffizienz gemäß KfW 55 – und benötigen 45 Prozent weniger Primärenergie als in klassischen Bauten.

Letztes Jahr haben wir zusätzlich begonnen, unsere Autoflotte umzustellen. Drei E-Fahrzeuge und ein E-Bike stehen den Beschäftigten nun für ihre Fahrten zur Verfügung.

Bewusst verfolgen wir auch Aktionen wie „Plant-for-the-Planet“. Das Projekt ist eine Erfolgsgeschichte. Im Jahr 2007 rief der neunjährige Felix Finkbeiner Kinder in aller Welt dazu auf, Bäume zu pflanzen – und so den Kohlendioxid-Ausstoß global zu vermindern. Aus der Vision des Jungen entstanden in vielen Ländern Kinder-Akademien – unterstützt durch Unternehmen vor Ort. Wir luden bereits zum dritten Mal zur Akademie in Braunschweig ein. 75 Viertklässler – aus den Grundschulen Am Schwarzen Berge und Isoldestraße – bildeten sich zum Botschafter Klimagerechtigkeit fort. Zusammen mit BBG-Gärtnern pflanzten sie viele neue Bäume.



Stemmer



Jäger

2. Dank

Im Berichtsjahr haben wir in einem produktiven Zusammenspiel mit allen Organen und Mitgliedern unserer Genossenschaft viel Gutes erreicht. Herzlichen Dank für den geleisteten Beitrag. Dieser Dank gilt ausdrücklich auch den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats und der VertreterInnenversammlung.

Es gibt nichts Dauerhafteres als den Wandel. Manchmal kommt dieser ungeahnt explosiv. Die Bereitschaft, Veränderung mitzutragen, ist bei uns mittlerweile gut verankert. Diese Offenheit macht uns stark für die Zukunft. Sie fordert allerdings auch oftmals Mehreinsatz.

Für ihren kontinuierlich hohen und kompetenten Einsatz möchten wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an dieser Stelle unseren Dank aussprechen. Dem Betriebsrat danken wir für eine produktive, von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Der Vorstand



Stemmer



Jäger

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		141.867,27	90.303,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	201.121.987,19		202.521.733,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.752.998,69		27.150.730,36
3. Grundstücke ohne Bauten	3.222.890,52		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	498.320,75		545.685,83
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.169.677,21		2.362.110,00
6. Anlagen im Bau	17.603.723,73		7.042.693,05
7. Bauvorbereitungskosten	3.381,82	251.372.979,91	90.379,93
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.568.360,26		1.784.575,27
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	557.825,00		1.064.700,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	2.378.314,45	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		253.893.161,63	243.197.305,07
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	11.294.564,38		10.734.174,34
2. Andere Vorräte	60.807,90	11.355.372,28	59.858,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	116.011,20		156.450,58
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.050,00		45.940,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	233.240,97		220.839,99
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	129.772,95		422.778,96
5. Sonstige Vermögensgegenstände	899.580,93	1.379.656,05	769.099,63
III. Wertpapiere		26.048.351,43	26.048.351,43
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.205.245,49	5.908.426,30
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		75.413,77	56.005,65
Bilanzsumme		297.957.200,65	287.619.230,66

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	500.040,19		453.406,17
2. der verbleibenden Mitglieder	25.470.175,17		23.166.043,07
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.272,68	26.000.488,04	39.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 221.260,40 EUR (222.254,87 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	7.214.929,98		6.873.674,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 341.255,84 EUR (288.949,10 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen	20.388.888,78	28.378.818,76	18.379.430,96
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 2.009.457,82 EUR (2.589.240,23 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	3.412.558,43		2.889.490,99
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	341.255,84	3.071.302,59	288.949,10
Eigenkapital gesamt		57.450.609,39	52.287.146,23
B. RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rückstellungen für Pensionen	12.119.630,00		12.114.235,00
2. Steuerrückstellungen	123.314,24		509.623,20
3. Sonstige Rückstellungen	1.528.438,99	13.771.383,23	2.099.825,91
C. VERBINDLICHKEITEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.452.330,38		61.157.292,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.252.276,77		15.005.091,94
3. Spareinlagen	127.689.909,49		126.868.371,77
4. Erhaltene Anzahlungen	12.768.943,27		12.720.146,10
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	722.866,35		697.508,35
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.268.871,19		1.597.644,05
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.548.674,84		1.453.294,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.031.095,26	226.734.967,55	1.108.921,15
davon aus Steuern: 194.196,34 EUR (226.526,26 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.052,71 EUR (14.392,62 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rechnungsabgrenzungsposten		240,48	130,23
Bilanzsumme		297.957.200,65	287.619.230,66

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.128.848,98		40.628.825,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	349.347,88	42.478.196,86	350.746,59
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		560.390,04	205.124,79
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		1.017.899,07	928.357,23
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.707.092,92	1.897.312,41
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		21.028.654,47	19.778.171,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		199.303,65	177.937,86
ROHERGEBNIS		24.535.620,77	24.054.257,42
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	4.570.066,20		4.304.236,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 195.318,09 EUR (240.815,74 EUR)	1.048.771,25	5.618.837,45	1.027.096,27
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		7.495.037,10	7.490.441,79
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		2.739.561,20	2.684.551,14
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		53.333,33	50.000,00
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		64.259,47	309.067,71
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN		22.350,00	37.662,50
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon aus verbundenen Unternehmen: 54.644,30 EUR (59.255,40 EUR)		54.643,57	60.410,00
13. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNHAME		525.278,87	722.480,48
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon an verbundenen Unternehmen: 100.116,-- EUR (94.576,-- EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 1.045.638,-- EUR (1.029.828,-- EUR)		3.443.617,49	3.944.312,97
15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		259.367,04	279.680,57
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.648.507,99	4.058.598,07
16. SONSTIGE STEUERN		1.235.949,56	1.169.107,08
17. JAHRESÜBERSCHUSS		3.412.558,43	2.889.490,99
18. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN		341.255,84	288.949,10
19. BILANZGEWINN (Vorjahr in Klammern)		3.071.302,59	2.600.541,89

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

A. Allgemeine Angaben

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Braunschweig und wird beim Genossenschaftsregister Braunschweig unter der Registernummer 302 geführt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften mit Spareinrichtung und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

- a) Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden
- b) Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile

Bei a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile zu b) wurden bei dem Posten „Geschäftsguthaben“ vermerkt.

II. Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Die Immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 % bis 100 % bewertet.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzten sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen

zusammen. Die Eigenleistungen umfassten Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Regiebetriebsleistungen und wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 1.017,9 TEUR aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode. Im Einzelnen wurde wie folgt abgeschrieben:

- Gebäude, deren Nutzungsbeginn vor dem 01.01.1948 liegt, mit 2 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1947 und vor dem 01.01.2004 liegt, mit 1,5%
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2018 liegt, mit 2 % bzw. 2,5 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2017 liegt, mit 1,25 % bzw. 2,5 %
- Wirtschafts- und Nebengebäude mit 4 % – 5 %
- Außenanlagen mit 10 % bzw. 6,67 %
- Garagen mit 5 %

Die Werthaltigkeit der Gebäude wurde durch Ertragswertberechnungen belegt. Die Berechnungen weisen die Werthaltigkeit der Buchwerte über die Hälfte der Restnutzungsdauer aus.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5 % – 50 %.

Für selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 EUR bis 1.000 EUR wurde bis einschließlich 2017 ein Sammelposten gebildet, der entsprechend § 6 Abs. 2a EStG mit 20 % abgeschrieben wurde.

Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250 EUR bis 800 EUR wurde ab 2018 die Sofortabschreibung nach § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG in Anspruch genommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

2. Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen wurde unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Andere Vorräte wurden zu Einstandspreisen, Jahresdurchschnittspreisen und Marktpreisen bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Wertpapiere wurden zum Börsenkurs, höchstens jedoch zu den Anschaffungskosten bewertet.

3. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018G nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 1,5 %, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % zum 01.01.2019 bzw. 2,71 % zum 31.12.2019 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 12.119,6 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies galt auch bei Rückstellungen für Jubiläen. Von dem Wahlrecht, Rückstellungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr abzuzinsen, wurde kein Gebrauch gemacht.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus übernommenen Pensionsverpflichtungen gegenüber der Tochtergesellschaft wurden mit dem versicherungsmathematischen Barwert (Zinssatz 2,71 % p. a.) bilanziert. Die Zusammensetzung nach Laufzeit und Sicherungsart ist unter Nr. C. 1. 6 ersichtlich.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im nachstehenden Anlagen-gitter dargestellt. Von dem unter der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesenen Zugang entfielen 22,0 TEUR auf gering-wertige Wirtschaftsgüter.
- Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 11.294,6 TEUR noch nicht abge-rechnete Heiz- und andere Betriebskosten.
- Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellten sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		EUR Geschäftsjahr	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	116.011,20	8.923,99	13.377,59
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.050,00	-,--	-,--
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	233.240,97	-,--	-,--
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	129.772,95	-,--	-,--
Sonstige Vermögensgegenstände	899.580,93	-,--	-,--
Gesamtbetrag	1.379.656,05	8.923,99	13.377,59

- Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzin-sung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.106,1 TEUR.
Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

- In den Sonstigen Rückstellungen waren folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	EUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	600.000,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	222.452,30
Jubiläumsverpflichtungen	290.339,00
Betriebs- und Heizkosten	140.700,00
Zinsansprüche	182.700,00

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (außer Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.452.330,38 (61.157.292,73)	4.321.765,02 (6.374.874,73)	17.450.526,31 (18.234.319,44)	33.680.039,05 (36.548.098,56)	55.452.330,38 (61.157.292,73)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.252.276,77 (15.005.091,94)	1.137.320,99 (872.700,48)	5.207.704,97 (3.780.431,24)	15.907.250,81 (10.351.960,22)	22.252.276,77 (15.005.091,94)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	12.768.943,27 (12.720.146,10)	12.768.943,27 (12.720.146,10)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	— —
Verbindlichkeiten aus Vermietung	722.866,35 (697.508,35)	722.866,35 (697.508,35)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	— —
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.268.871,19 (1.597.644,05)	5.150.569,06 (1.476.486,41)	118.302,13 (121.157,64)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	— —
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.548.674,84 (1.453.294,00)	455.752,84 (-,--)	-,-- (-,--)	1.092.922,00 (1.453.294,00)	-,-- (-,--)	— —
Sonstige Verbindlichkeiten	1.031.095,26 (1.108.921,15)	1.031.095,26 (1.108.921,15)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	-,-- (-,--)	— —
Gesamtbetrag (Vorjahreswert in Klammern)	99.045.058,06 (93.739.898,32)	25.588.312,79 (23.250.637,22)	22.776.533,41 (22.135.908,32)	50.680.211,86 (48.353.352,78)	77.704.607,15 (76.162.384,67)	GPR (GPR)

7. Gliederung der Spareinlagen

Am Bilanzstichtag gliederten sich die Spareinlagen gemäß der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute wie folgt:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	118.577.875,30	116.080.985,44
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	9.112.034,19	10.787.386,33
Gesamtbetrag	127.689.909,49	126.868.371,77

8. Angaben zu bilanzierten Sondervermögenswerten

Bei den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapieren handelt es sich um Anteile an Sondervermögen im Sinne des § 1 Absatz 10 des Kapitalanlagegesetzbuchs. Der Marktwert zum Bilanzstichtag beträgt 26.781,8 TEUR. Damit ergibt sich eine Differenz zum Buchwert in Höhe von 733,4 TEUR. Im Geschäftsjahr wurde keine Ausschüttung vorgenommen.

9. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2019
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	935.767,88	106.560,18	15.208,85	-,--	1.027.119,21
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	349.080.284,45	4.059.328,53	808.890,39	+643.806,72	352.974.529,31
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.444.049,75	572.206,52	-,--	-2.092.298,06	37.923.958,21
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79	2.930.625,73	-,--	-,--	3.222.890,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.254.228,99	-,--	-,--	-,--	1.254.228,99
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.714.123,61	227.296,77	202.913,99	-,--	5.738.506,39
6. Anlagen im Bau	7.042.693,05	11.102.333,94	-,--	+1.536.775,73	19.681.802,72
7. Bauvorbereitungskosten	90.379,93	1.286,28	-,--	-88.284,39	3.381,82
	402.918.024,57	18.893.077,77	1.011.804,38	-2.180.582,45 +2.180.582,45	420.799.297,96
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,--	-,--	-,--	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.784.575,27	-,--	216.215,01	-,--	1.568.360,26
3. Beteiligungen	150.000,00	-,--	-,--	-,--	150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.064.700,00	-,--	506.875,00	-,--	557.825,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-,--	-,--	-,--	1.000,00
	3.101.404,46	-,--	723.090,01	-,--	2.378.314,45
Anlagevermögen insgesamt	406.955.196,91	18.999.637,95	1.750.103,24	-2.180.582,45 +2.180.582,45	424.204.731,62

Abschreibung						Buchwert
01.01.2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Zuschreibungen	Umbuchungen +/-	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
845.464,28	54.835,01	-,--	-,--	15.047,35	885.251,94	141.867,27
146.558.551,40	6.053.297,76	-,--	-,--	759.307,04	151.852.542,12	201.121.987,19
12.293.319,39	955.719,12	-,--	-2.078.078,99	-,--	11.170.959,52	26.752.998,69
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	3.222.890,52
708.543,16	47.365,08	-,--	-,--	-,--	755.908,24	498.320,75
3.352.013,61	383.820,13	-,--	-,--	167.004,56	3.568.829,18	2.169.677,21
-,--	-,--	-,--	+2.078.078,99	-,--	2.078.078,99	17.603.723,73
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	3.381,82
162.912.427,56	7.440.202,09	-,--	-2.078.078,99 +2.078.078,99	926.311,60	169.426.318,05	251.372.979,91
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	101.129,19
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	1.568.360,26
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	150.000,00
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	557.825,00
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	1.000,00
-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--	2.378.314,45
163.757.891,84	7.495.037,10	-,--	-2.078.078,99 +2.078.078,99	941.358,95	170.311.569,99	253.893.161,63

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Erträge: 505,3 TEUR

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellung, Erträge aus der Auflösung aus der Instandhaltungsrückstellung, Ausbuchung von Verbindlichkeiten

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge: 74,8 TEUR

Körperschaftsteuererstattungen der Jahre 2013, 2015 und 2017, Gewerbesteuererstattung der Jahre 2015 und 2017

Aufwendungen: 153,4 TEUR

Körperschaftsteuernachzahlungen der Jahre 2014 und 2016, Gewerbesteuernachzahlungen der Jahre 2013, 2014 und 2016

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für ein Darlehen in Höhe von 694,9 TEUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 4. c. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.
- b) Zahlungsversprechen für einen Garantiebetrug zum Fonds zur Sicherung von Spareinlagen in Höhe von 1.192,3 TEUR. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.
- c) Haftsumme für zehn Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 1.000 EUR.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

- a) Zur Zinsabsicherung von Darlehensverträgen setzte die Genossenschaft Forward-Zinsswaps in Höhe von nominal 1.174,4 TEUR ein. Der Auflösungsbetrag belief sich nach Berechnung des Vertragspartners auf Basis des Black-Scholes-Modells auf -58,4 TEUR.
- b) Verpflichtungen aus Leasingverträgen 2019 betrugen 63,5 TEUR. Die Verpflichtungen bestehen bis Mai 2022.
- c) Das Bestellobligo beträgt 11.047,3 TEUR.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen betrug

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	42	9
Technische Mitarbeiter/-innen	9	5
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	14	2
Gesamt	65	16

Auszubildende (Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau) in 2019: durchschnittlich 9.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

- a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2019 übernommene Gewinn betrug 64.259,47 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.
- b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2019 übernommene Verlust betrug 525.278,87 EUR. Das Eigenkapital betrug 54.600,00 EUR.
- c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2019 betrug 327.836,52 EUR, das Eigenkapital 1.282.957,18 EUR.
- d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2019 betrug 566,40 EUR, das Eigenkapital 31.130,87 EUR.

5. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

6. Ergebnisverwendung

Zum 31.12.2019 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3.412.558,43 EUR aus.

Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 341.255,84 EUR vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der VertreterInnenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 3.071.302,59 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die Anderen Ergebnissrücklagen	EUR	2.424.398,25
Ausschüttung einer Dividende (2,8%)	EUR	646.904,34

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	21.921
Zugang 2019	926
Abgang 2019	727
Ende 2019	22.120

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	2.304.132,10
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	109.450
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	12.166.000

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

9. Mitglieder des Vorstands

Karin Stemmer
Hans-Joachim Jäger

10. Mitglieder des Aufsichtsrats

Horst Ernst | *Vorsitzender*, Sabine Klauke | *stellv. Vorsitzende*,
Erhard Modrejewski | *Schriftführer*, Jann Döpke, Boris Thessmer, Manfred Voigt,
Manuela Marktscheffel, Dr. Jörg Fischer, Angelika Schunke

Braunschweig, den 28.02.2020
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Stemmer



Jäger

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

1. BBG-Service GmbH

Unsere Genossenschaft ist ein Traditionsunternehmen. In der Unternehmensgeschichte haben wir unsere Strukturen wiederholt modernisiert und auch Tochtergesellschaften gegründet, um unseren Mitgliedern zeitgemäße Leistungen – auf der Basis unserer genossenschaftlichen Werte – zu bieten.

Ein wichtiger Baustein unseres Unternehmenskonzepts sind Servicedienste für unsere Mitglieder. Dafür ist seit 1998 unsere Tochtergesellschaft BBG-Service GmbH (BBS) zuständig. Die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen zwei Bereiche:

Die BBS betreut die Abrechnung der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbräuche für fast den gesamten Bestand der Genossenschaftswohnungen. In diesem Geschäftsbereich haben wir mit der Zielsetzung eines mitgliederorientierten Betriebskosten-Managements und einer Verbesserung des Kosten- und Nutzenverhältnisses im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung umfassende Maßnahmen auf den Weg gebracht, um die Gesellschaft weiterhin zukunftssicher aufzustellen.

Darüber hinaus betreut die BBS die Medienversorgung unserer Liegenschaften. Das Angebot umfasst das Fernsehprogramm sowie ein Zusatzpaket für Internet auf der Basis einer Kooperation mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Die BBG-Service GmbH wirtschaftete 2019 entsprechend unseren Planungen. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 betrug 1,8 Mio. EUR. Der Jahresüberschuss betrug 64 TEUR. Entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag wurde der Betrag an die BBG als Muttergesellschaft abgeführt.

Der mit Datum vom 16. Januar 2020 aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG geprüft und am 06. Februar 2020 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	1.586	87,9	Eigenkapital	51	2,8
Umlaufvermögen	219	12,1	Rückstellungen	6	0,3
Gesamtvermögen	1.805	100,0	Verbindlichkeiten	1.748	96,9
			Gesamtkapital	1.805	100,0

Finanzlage

	2019	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2019	52	87
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	687	655
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	-249
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-580	-441
Liquide Mittel am 31.12.2019	159	52

Ertragslage

	2019	Vorjahr
Betriebsergebnis	170	425
Finanzergebnis	-55	-59
Neutrales Ergebnis und Ertragssteuern	-51	-57
Jahresüberschuss	64	309

2. BBG Senioren-Residenzen GmbH

Vor über einem halben Jahrhundert (1959) nahm die BBG die erste Senioreneinrichtung in Betrieb. Seither sind die Anforderungen und der quantitative Bedarf gestiegen. Deshalb wurde 2004 die BBG Senioren-Residenzen GmbH (BBG Senioren) gegründet, um unser Dienstleistungsangebot zeitgemäß zu entwickeln und zu erweitern.

Kernstück sind unsere zwei Pflegeeinrichtungen. Die Senioren-Residenz Tuckermannstraße mit 145 Bewohnerplätzen und 14 Zwei-Zimmer-Apartments für betreutes Wohnen, sowie unsere im Jahr 2018 neu gebaute Einrichtung in der Greifswaldstraße mit 89 Bewohnerplätzen und 10 Zwei-Zimmer-Apartments für betreutes Wohnen. Beide Einrichtungen erfüllen selbstverständlich alle Anforderungen des heutigen Standards, und unsere Bewohnerinnen und Bewohner genießen umfassende Qualität in den Bereichen Pflege, Betreuung und begleitende Dienstleistungen.

Gerade im Hinblick auf den immer stärker werdenden Fachkräftemangel ist die Ausbildung, vor allem in der Altenpflege, ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Im Jahr 2019 bildeten wir insgesamt elf Menschen zu examinierten Altenpfleger*innen

und Hauswirtschaftskräften aus. Der Medizinische Dienst der Krankenkasse attestierte uns weiterhin die hohe Qualität beider Residenzen. Die Tuckermannstraße erhielt die Note 1,1 und die Greifwaldstraße 1,0. Das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft lag im Geschäftsjahr unter unseren Erwartungen. So konnte durch den anhaltenden Fachkräftemangel der dritte Wohnbereich in der Greifwaldstraße das ganze über Jahr nicht belegt werden, und führte somit zu einer weiteren Erhöhung der Preopening-Kosten. Kosten für Personalbeschaffung, Fremdpersonalkosten und Investitionen durch geänderte Brandschutzvorschriften belasteten das Ergebnis zusätzlich.

Der Jahresabschluss der BBG Senioren-Residenzen GmbH weist zum Bilanzstichtag eine Bilanzsumme von 2,6 Mio. Euro aus. Das Jahresergebnis betrug -525,3 TEUR und wurde im Rahmen der Ergebnisabführung von der Muttergesellschaft übernommen.

Der von uns aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft N. Treuhand GmbH geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen + langfristiges UV	1.366	53,2	Eigenkapital	55	2,1
Umlaufvermögen	1.187	46,2	Rückstellungen	1.799	70,0
Rechnungsabgrenzungsposten	17	0,6	Verbindlichkeiten	649	25,3
			Rechnungsabgrenzungsposten	67	2,6
Gesamtvermögen	2.570	100,0	Gesamtkapital	2.570	100,0

Finanzlage

	2019	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2019	326	320
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	435	160
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-231	-154
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Liquide Mittel am 31.12.2019	530	326

Ertragslage

	2019	Vorjahr
Betriebsleistung	8.573	7.524
Personalaufwand	-5.036	-4.591
Sach- und Materialaufwand einschl. Lebensmittel	-2.035	-1.984
Investitionsfolgeaufwendungen	-2.027	-1.672
Jahresergebnis/ Ergebnisabführung	-525	-723

3. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG

Das Thema Pflege wird immer mehr zu einer zentralen Aufgabe in unserer Gesellschaft. Der Bedarf an zeitgemäßen Wohn-Pflege-Einrichtungen wächst. Unsere Genossenschaft hat diesen Trend früh erkannt und baut den Bereich „Wohnen für Senioren“ als einen gewichtigen Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit kontinuierlich aus.

Bereits vor Jahren errichteten wir in Kooperation mit der Baugenossenschaft Wiederaufbau und der Firma Staake die Senioreneinrichtung Kreuzstraße GmbH & Co. KG. Das moderne Haus liegt zentrumsnah und ist seit der Fertigstellung verpachtet. Es wird kontinuierlich erfolgreich bewirtschaftet. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr trug das Objekt mit einem positiven Beitrag zum Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft bei.

Wir sehen unser Engagement in der Kreuzstraße unverändert als marktgerechtes Geschäftsmodell an. Wir schaffen damit in Braunschweig ein hochwertiges Angebot für betreutes Wohnen und Pflege. Entsprechend gehen wir von einer Verstetigung der guten Entwicklung in der Zukunft aus.

Auszug aus dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die

Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 09.03.2020

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

Die vollständige Wiedergabe des Bestätigungsvermerks ist gemeinsam mit dem Jahresabschluss im elektronischen Bundesanzeiger einzusehen.

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Durch den Vorstand wurde er in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen, über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen unterrichtet.

Im Berichtsjahr fanden 15 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet.

Der Bauausschuss hat sich 2019 in 7 Sitzungen vom Vorstand kontinuierlich über den Baufortschritt des Bau- und Modernisierungsprogramms berichten lassen und dessen Fortschreibung vorbereitend beraten. Die laufenden Projekte wurden teils detailliert erörtert.

Im August 2019 erläuterte der Vorstand das Bau- und Modernisierungsprogramm 2020, das anschließend vorbereitend besprochen wurde, bevor es in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Der Prüfungsausschuss hat in 2019 insgesamt 3 Sitzungen abgehalten. Wichtige Themen waren:

- Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projekts Kalandstraße 6
- Die Analyse der Verwaltungskosten
- Das Mietobjekt i-Vent

In zwei Sitzungen befasste sich der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss mit der Digitalisierung der Aufsichtsratsarbeit und der dazu erforderlichen Ausstattung.

Der Personalausschuss hat in 7 Sitzungen unter anderem die Auswahl und Bestellung eines neuen Vorstandsmitglieds vorbereitet. Wir freuen uns, dass wir Herrn Alexander Faul gewählt haben, der schon seit Februar 2020 Mitglied der Geschäftsführung der Genossenschaft ist und voraussichtlich ab Juli 2020 in den Vorstand eintritt.

Seit 2018 hat der Aufsichtsrat im Ganzen die Aufgabe als Beirat der Senioren Residenzen GmbH übernommen. In insgesamt 5 Sitzungen, befasste er sich mit der Hochlaufphase der neuen Einrichtung in Greifswaldstraße, den Auswirkungen der landesweiten Pflegeproblematik auf unsere Einrichtungen und der wirtschaftlichen und qualitativen Entwicklung unserer Einrichtungen im Allgemeinen.

Sowohl in der Zusammenarbeit in den Ausschüssen als auch mit dem Plenum des Aufsichtsrates wurden alle notwendigen Informationen durch den Vorstand bereitwillig erteilt.

Zusätzlich zu der ordentlichen Sitzung der VertreterInnenversammlung, bei der der Aufsichtsrat regelmäßig berichtet, wurden wie in jedem Jahr die Vertreterinnen und Vertreter zu einer Rundfahrt mit anschließender Aussprache eingeladen, Schwerpunkte waren dabei die laufenden Neubaumaßnahmen und die Entwicklung der Seniorenresidenzen. Weiter gab es einen Workshop mit den VertreterInnen zur Thematik der Baukostenentwicklung.

Sowohl für die beiden großen Tochtergesellschaften als auch für die Genossenschaft selbst wurden die Perspektiven an Hand von mehrjährigen Planungen mit dem Vorstand durchgesprochen.

Die Abläufe der Prüfung nach Abschluss des Geschäftsjahrs wurden von der Covid-19-Pandemie und den Maßnahmen zu Ihrer Eindämmung geprägt. Präsenzsitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, mit oder ohne Vorstand waren ab Mitte März 2020 nicht mehr möglich. Basierend auf gesetzlichen Regelungen, die der Deutsche Bundestag Ende März verabschiedete, hat der Aufsichtsrat seine Sitzungstätigkeit daher bis auf Weiteres auf Telefonkonferenzen umgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2019 in der gemeinsamen Sitzung (Telefonkonferenz) mit dem Vorstand am 30. April 2020 entgegengenommen.

Vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die Prüfung nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes in Verbindung mit § 27 des Kreditwesengesetzes unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2019 durchgeführt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30. April 2020 erläuterte der Wirtschaftsprüfer Günther detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der eine unveränderte Dividende vorsieht.

Die ordentliche Sitzung der VertreterInnenversammlung, in der über den Jahresabschluss und die Dividende beschlossen wird, wird einberufen, sobald die gesetzlichen Regelungen und die Verantwortung für die Gesundheit der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an der Sitzung dies zulassen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz und die erbrachten Leistungen.

Der Aufsichtsrat spricht auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung, in den Regiebetrieben und der BBG Seniorenresidenzen GmbH sowie den Betriebsräten seinen Dank für ihre Tätigkeit aus.

Braunschweig, den 30. April 2020

Braunschweiger Baugenossenschaft
Für den Aufsichtsrat



Horst Ernst
Vorsitzender

Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG (Stand 03.2020)

A. Vorstand

Jäger, Hans-Joachim <i>Dipl.-Ing. Architekt</i>	38179 Groß Schwülper
Stemmer, Karin <i>Dipl.-Soz.Päd. & Immobilien Ökonomin (GdW)</i>	38102 Braunschweig

Geschäftsführer

Faul, Alexander <i>Bauingenieur</i>	30175 Hannover
---------------------------------------	----------------

B. Aufsichtsrat

Döpke, Jann <i>Arbeiter</i>	38106 Braunschweig
Ernst, Horst <i>Dipl.-Ing.</i>	38118 Braunschweig
Fischer, Dr. Jörg <i>Lehrer</i>	38108 Braunschweig
Klauke, Sabine <i>Dipl.-Ing. Architektin</i>	38106 Braunschweig
Marktscheffel, Manuela <i>Verwaltungsfachangestellte</i>	38120 Braunschweig
Modrejewski, Erhard <i>Bankdirektor</i>	38124 Braunschweig
Schunke, Angelika <i>Rechtsanwältin & Dipl.-Soz.Päd.</i>	38118 Braunschweig
Thessmer, Boris <i>Verwaltungsangestellter</i>	38108 Braunschweig
Voigt, Manfred <i>Dipl.-Verwaltungswirt (FH)</i>	38112 Braunschweig

In Personalunion auch Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH und der BBG-Service GmbH

C. Ausschüsse des Aufsichtsrats

Bauausschuss:	Sabine Klauke, Manuela Marktscheffel, Dr. Jörg Fischer, Angelika Schunke, Boris Thessmer
Prüfungsausschuss:	Jann Döpke, Dr. Jörg Fischer, Erhard Modrejewski, Angelika Schunke, Manfred Voigt
Ausschuss für Personalangelegenheiten:	Horst Ernst, Sabine Klauke, Manuela Marktscheffel, Boris Thessmer, Manfred Voigt

D. Prokuristen

Fulst, Holger <i>Bilanzbuchhalter</i>	38229 Salzgitter
Sievers, Dirk <i>Betriebswirt (VWA)</i>	38226 Salzgitter
Gorschlüter, Michael <i>Dipl.-Ing.Architekt AKNW</i>	38108 Braunschweig

E. Vertreter/-innen

Wahlbezirk 1 (38100, 38102, 38104)

Pfeiffer, Bettina
Dornack, Werner
Wantzelius, Waltraut
Janke, Krista
Zwengel, Jürgen
Schrammek, Svenja
Waldmann, Sascha
Schewe, Jürgen
Hildebrand, Hardy
Böhme, Silke
Tarrach, Jörg

Wahlbezirk 2 (38106, 38108)

Eglin, Ulrike
Opalla, Michael
Dann, Susanne
Klauke, Susanne
Groß, Carsten
Krock, Dorothea
Perreau, Anne
König, Andreas
Hemmes, Andree
Duda, Rosemarie
Schote, Karin
Gingrich, Lothar

Wahlbezirk 3 (38110, 38112, 38114, 38116)

Höppner, Heinz-Peter
Haverland, Marion
Müller, Annegret
Beye, Eveline
Hering, Jörg
Büssing, Ingrid
Lotz, Mona
Behnsen, Michael
Samel, Gabriela
Horstmeyer, Carsten
Dölz, Annelies
Gorklo, André

Wahlbezirk 4 (38118)

Ehrlich, Maja
Bordan, Klaus
Jolie, Hartmut
Heller, Manuela
Krone, Horst
Witte, Matthias
Isenberg, Heinz-Henning
Kanka, Frank
Plumeyer, Bernd
Morawe, Ansgar
Bartels, Heidrun
Seide, Yvonne
Joost, Gerrit
Balke, Simone

Wahlbezirk 5 (38120, 38122)

Soleiman pour Hashemi, Mohammed Esmaeil
Pink, Dietrich
Maue, Jürgen
Kemper, Heinrich
Lindecke, Siegfried
Kubitz, Werner
Grote, Martin
Schulze, Alexandra
Gehrke, Andreas
Breiden, Franz-Georg

Wahlbezirk 6 (38124, 38126)

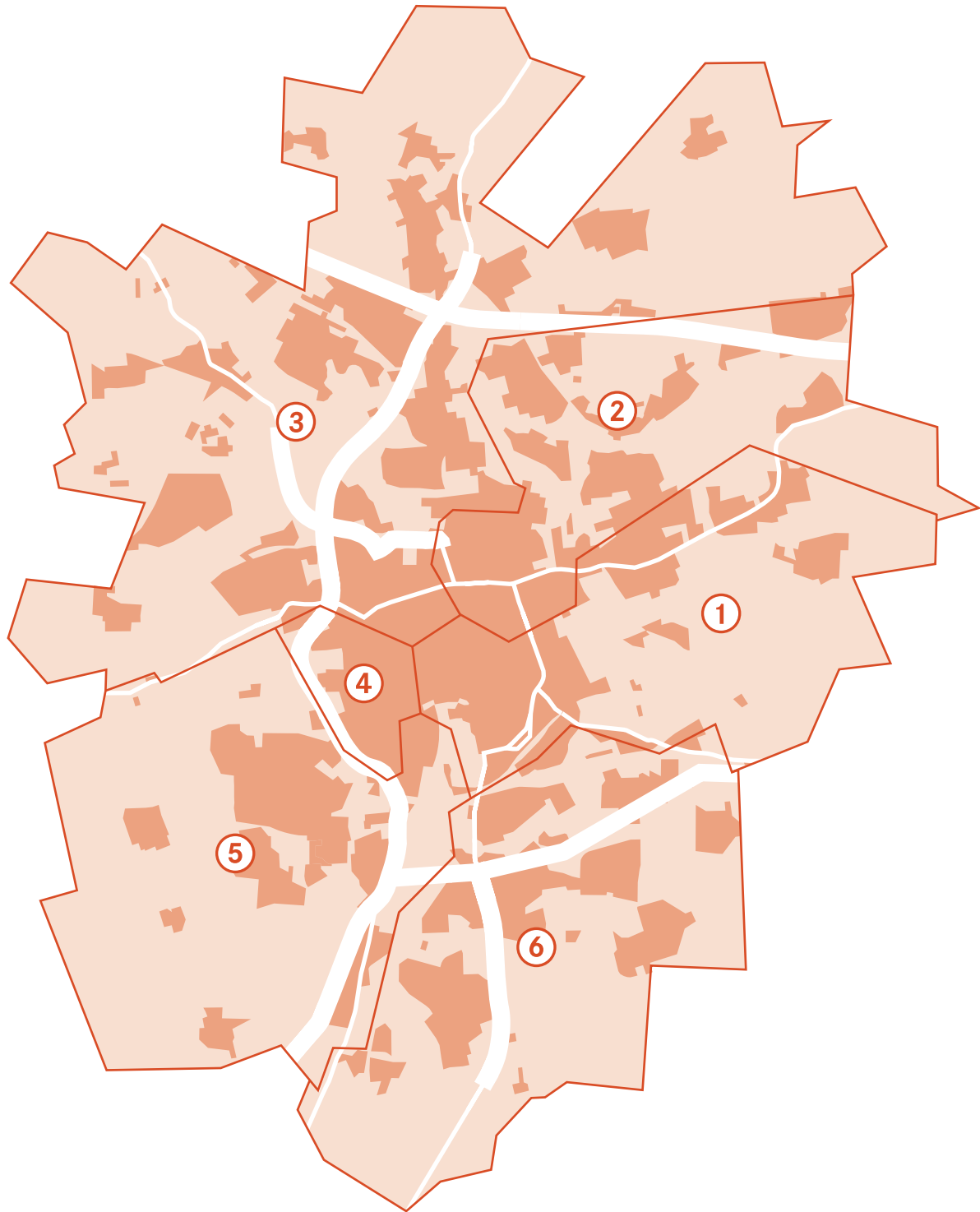
Schicke, Ulrich
Kreuder, Petra
Langner, Astrid
Scholz, Klaus
Preen, Hans-Georg
Tilch, Astrid
Osterloh, Hans-Günter
Reinecke, Frank
Labes, Karl-Heinz
Langner, Olaf
Ulbrich, Christian
Schmidt, Jürgen
Schweiß, Markus

Belegschaftsvertretung der Braunschweiger Baugenossenschaft EG

Vorsitzende des Betriebsrats:

Haverland, Marion
38176 Wendeburg

Unsere Wahlbezirke



Impressum

Herausgeber

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

service@baugenossenschaft.de

Konzept und Gestaltung

Logoform GmbH

www.logoform.de

